

**AJUDIKASI NORMATIF: WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH (KRITIK *RATIO DECIDENDI* PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA NOMOR
17/PDT.G/2014/PN.PWK)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum
**Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Kristen Satya Wacana**

Eric Sanjaya Darmawan

NIM: 312015201



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA
SALATIGA
Agustus 2018**



PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ERIC SANJAYA DARMAWAN
NIM : 312015201 Email : esanjaya98@gmail.com
Fakultas : HUKUM Program Studi : ILMU HUKUM
Judul tugas akhir : AJUDIKASI NORMATIF: WANPRESTASI JUAL BELI TANAH
(KRITIK RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
PURWAKARTA NOMOR 17/PDT.G/2014/PN.PWK)
Pembimbing : 1. CHRISTIANA TRI BUDHAYATI S.H., M.HUM.
2. _____

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Kristen Satya Wacana maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Kristen Satya Wacana.

Salatiga, 2 SEPTEMBER 2018

1956



ERIC SANJAYA DARMAWAN



PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS
UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA
Jl. Diponegoro 52 – 60 Salatiga 50711
Jawa Tengah, Indonesia
Telp. 0298 – 321212, Fax. 0298 321433
Email: library@uksw.edu ; http://library.uksw.edu

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ERIC SANDAYA DARMAWAN
NIM : 312015201 Email : esanjaya98@gmail.com
Fakultas : HUKUM Program Studi : ILMU HUKUM
Judul tugas akhir : AJUDIKASI NORMATIF: WANPRESTASI DUAL BELI TANAH (KRITIK
RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA
NOMOR 17/PPT.G/2014/PN.PWK)

Dengan ini saya menyerahkan hak *non-eksklusif** kepada Perpustakaan Universitas – Universitas Kristen Satya Wacana untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak yang sesuai):

- ☒ a. Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA
- ☐ b. Saya tidak mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA**

* Hak yang tidak terbatas hanya bagi satu pihak saja. Pengajar, peneliti, dan mahasiswa yang menyerahkan hak non-eksklusif kepada Repositori Perpustakaan Universitas saat mengumpulkan hasil karya mereka masih memiliki hak copyright atas karya tersebut.

** Hanya akan menampilkan halaman judul dan abstrak. Pilihan ini harus dilampiri dengan penjelasan/ alasan tertulis dari pembimbing TA dan diketahui oleh pimpinan fakultas (dekan/kaprodi).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Salatiga, 4 SEPTEMBER 2018

ERIC SANDAYA DARMAWAN

Tanda tangan & nama terang mahasiswa

Mengetahui,

CHRISTIANA TRI BUDHAYATI S.H. M.HUM.

Tanda tangan & nama terang pembimbing I

Tanda tangan & nama terang pembimbing II

Lembar Persetujuan

**AJUDIKASI NORMATIF: WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH (KRITIK *RATIO DECIDENDI* PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA NOMOR
17/PDT.G/2014/PN.PWK)**

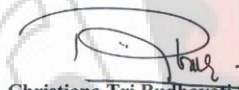
SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Kristen Satya Wacana

Eric Sanjaya Darmawan

NIM: 312015201

Pembimbing



Christiana Tri Budhayati S.H., M.Hum.

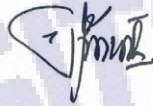
Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga

Agustus 2018

Lembar Pengujian

Komisi Penguji

Penguji I



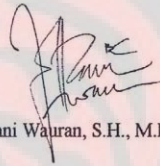
Sri Harini Dwiyatmi, S.H., MS.

Penguji II



Christiana Tri Budhayati S.H., M.Hum.

Penguji III



Indirani Waluran, S.H., M.H.

Diuji pada tanggal 31 Agustus 2018

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Dr. Marihot Janpieter Hutajulu, SH., M.Hum.

Kata Pengantar

Skripsi ini mengangkat judul “Ajudikasi Normatif: Wanprestasi Jual Beli Tanah (Kritik *Ratio Decidendi*¹ Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk)”. Skripsi ini terbagi dalam 3 (tiga) bab yang diuraikan sebagai berikut. Bab I membahas mengenai pendahuluan dari skripsi ini. Di dalam bab ini Penulis menguraikan mengenai latar belakang masalah berisi masalah yang Penulis temukan di dalam kaidah hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yaitu: “Dalam jual beli hak atas tanah, penjual yang tidak melakukan pendaftaran tanah dinyatakan wanprestasi.” Di dalam bab ini Penulis juga menuliskan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian dari skripsi ini.

Dalam Bab II dari skripsi ini, Penulis membahas mengenai tinjauan pustaka; serta hasil penelitian dan analisis dari skripsi ini. Dalam tinjauan pustaka, Penulis menjelaskan mengenai dasar pengaturan hukum tanah nasional, sumber pengaturan jual beli hak atas tanah, sifat jual beli hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah sebagai perwujudan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dan wanprestasi. Hal-hal yang Penulis jelaskan pada bagian tinjauan pustaka Penulis jadikan dasar untuk menganalisis masalah yang Penulis temukan di dalam kaidah hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk tersebut. Pada bagian hasil penelitian, Penulis memaparkan duduk perkara dan pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk. Bagian analisis berisi tesis Penulis terhadap masalah yang Penulis temukan dalam kaidah hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk tersebut. Selain tesis Penulis, bagian analisis juga berisi argumentasi dari tesis Penulis tersebut yaitu konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional tidak mengenal wanprestasi; dan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yaitu: “.... hakekat ... jual beli adalah tuntasnya peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada

¹ *Ratio decidendi* adalah the ground of decision. The point in a case which determines the judgment. Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Revised Fourth Edition, West Publishing Co., St. Paul Minn., 1968, hal. 1429.

pembeli yang ditandai dengan ... sertifikat hak kepemilikan ... karena sebelum terjadinya peralihan balik nama hak kepemilikan atas tanah objek sengketa ... ternyata penjual (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya ... dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah ... wanprestasi” tidak sesuai dengan konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional. Bab III dari skripsi ini diisi dengan kesimpulan dan saran.

Salatiga, 31 Agustus 2018

Eric Sanjaya Darmawan



Abstrak

Konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, sehingga salah satu sifat jual beli hak atas tanah ialah tunai. Apabila sifat tersebut dikaitkan unsur-unsur wanprestasi, Penulis berpendapat konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional tidak mengenal wanprestasi. Berdasarkan pendapat Penulis tersebut dapat disimpulkan kaidah hukum Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yaitu: “Dalam jual beli hak atas tanah, penjual yang tidak melakukan pendaftaran tanah dinyatakan wanprestasi” bukanlah kaidah hukum normatif. Pendapat Penulis diperkuat oleh adanya keharusan untuk membebaskan kewajiban pendaftaran tanah kepada pembeli hak atas tanah, bukan kepada penjual hak atas tanah. Pendapat Penulis juga dapat dijustifikasi dengan menilik tujuan sertifikat hak atas tanah yang bukan bertujuan sebagai syarat tuntasnya peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Kata-kata kunci: Wanprestasi, pendaftaran tanah.



DAFTAR ISI

Halaman

UCAPAN TERIMA KASIH.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR PERATURAN/KASUS.....	vi
 BAB I. PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian.....	6
 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN HASIL PENELITIAN.....	 10
A. Tinjauan Pustaka.....	10
1. Dasar pengaturan hukum tanah nasional.....	10
2. Sumber pengaturan jual beli hak atas tanah.....	12
3. Sifat jual beli hak atas tanah.....	15
4. Sertifikat hak atas tanah sebagai perwujudan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.....	18
5. Wanprestasi.....	22
B. Hasil Penelitian dan Analisis.....	24
1. Hasil penelitian.....	24
a. Duduk perkara.....	26

b. Pertimbangan hukum.....	32
2. Analisis.....	36
a. Konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional tidak mengenal wanprestasi.....	37
b. Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pwk yaitu: “.... hakekat ... jual beli adalah tuntasnya peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli yang ditandai dengan ... sertifikat hak kepemilikan ... karena sebelum terjadinya peralihan balik nama hak kepemilikan atas tanah objek sengketa ... ternyata penjual (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi keberadaannya ... dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah ... wanprestasi” tidak sesuai dengan konsep jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.....	52
BAB III. PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran.....	63
DAFTAR BACAAN.....	64